



## 91567 Herrieden

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



**499.900 €**

Kaufpreis

**165 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**628 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Reitelshöfer + Heider Immobilien  
OHG**

Michaela Heider

Tel.: +49 981 12224

[info@rhi-immobilien.de](mailto:info@rhi-immobilien.de)

Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung

REITELSHÖFER  
**HEIDER**

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	165 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	628 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Einliegerwohnung	✓

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

### Zustand

Baujahr	1995/1996
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	499.900 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % aus der

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	20.02.2026
gültig bis	19.02.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1995/1996
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	111,80
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Allgemein

Rolladen ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Der Hauszugang erfolgt über den Eingangsbereich mit Treppenhaus zu Einliegerwohnung im Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, das große Wohnzimmer und ein Essbereich mit offener Küche, in der eine Einbauküche eingepasst ist. Sowohl vom Essbereich als auch vom Wohnzimmer aus ist die überdachte Terrasse zur Südseite zu begehen. Das Tageslichtbad ist mit einer großen ebenen Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet.

Das Untergeschoss ist direkt vom Flur im Erdgeschoss aus zu erreichen. Hier bieten ein großes Zimmer/ Hobbyraum sowie ein zusätzliches Bad weitere wohnlich nutzbare Flächen. Des Weiteren gibt es im Untergeschoss noch Lagerflächen, Waschkeller und Heizungsraum.

Das Haus wird über eine Gaszentralheizung der Marke VISSMANN, Bj. 1996 beheizt. Die Fenster sind Holzfenster, mit Isolierverglasung und Rollläden. 2022 wurden die Dachfenster erneuert und mit solarbetriebenen Rollläden versehen. Auf der Fassade wurde eine Gewebeverstärkung aufgetragen und ein neuer Reibputz angebracht.



## Beschreibung

Das 1995/1996 erbaute, freistehende Wohnhaus kann sowohl als Einfamilienhaus als auch als Wohnhaus mit 2 Wohnungen genutzt werden.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Wohnraum mit Küchenanschlüssen sowie ein Wannenbad. Dieser Bereich war auch in der Vergangenheit schon als separate Wohnung vermietet.

Im nördlichen Teil des Grundstücks befinden sich 2 Garagen mit Abstellfläche im Satteldach. Der Bereich vor den Garagen und dem Hauszugang ist gepflastert und bietet Stellplätze für 3 PKWs.

## Lage

Das Wohnhaus liegt in sonniger Lage im westlichen Stadtbereich von Herrieden im Altmühltal. Die Verkehrsanbindung und die Versorgung ist in Herrieden sehr gut. Die Bundesstraße B14 sowie die Autobahn A6 sind gut zu erreichen. Nürnberg und die gesamte Metropolregion sind nur ca. 35 Minuten mit dem Auto entfernt. Auch das nahe Autobahnkreuz A6/A7 und die baden-württembergische Landesgrenze sind in ca. 15 Minuten zu erreichen. Das idyllische Altmühltal und die fränkische Seenplatte bieten eine ideale Kulisse für sportliche Freizeitaktivitäten. In der Stadt Herrieden sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs - Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Sportanlagen - vorhanden.

## Sonstige Angaben

Für die Zusendung des Exposés oder weiterer Informationen zum Objekt füllen Sie bitte die nachfolgenden Angaben im Kontaktformular aus:

- vollständiger Name
- vollständige Anschrift
- E-Mail Adresse
- Telefon- und /oder Mobilnummer.

Eine Besichtigung des Objektes kann nur nach Vereinbarung mit uns erfolgen.

Die direkte Kontaktaufnahme zum Eigentümer ist nicht gewünscht. Für Fragen jeglicher Art stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Sämtliche Objektangaben basieren auf den uns erteilten Informationen des Verkäufers. Sie wurden gewissenhaft wiedergegeben. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Der angegebene Kaufpreis ist ein Angebotspreis, der je nach Nachfrage auch steigen oder sinken kann.

Erfolgt ein Vertragsabschluss, erhält die Reitelshöfer + Heider Immobilien oHG vom Käufer eine Käuferprovision in Höhe

von 3,57 % aus der Kaufsumme (inkl. 19 % Mehrwertsteuer), fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer tätig sind und dafür von beiden Parteien eine Provision verlangen.

Die Nebenkosten wie z.B. Grunderwerbssteuer, Notar- u. Grundbuchkosten sind vom Käufer zu bezahlen.

Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere Genehmigung nicht an Dritte weitergegeben werden. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz in Höhe der vorgenannten Vermittlungsprovision.



Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung

REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN









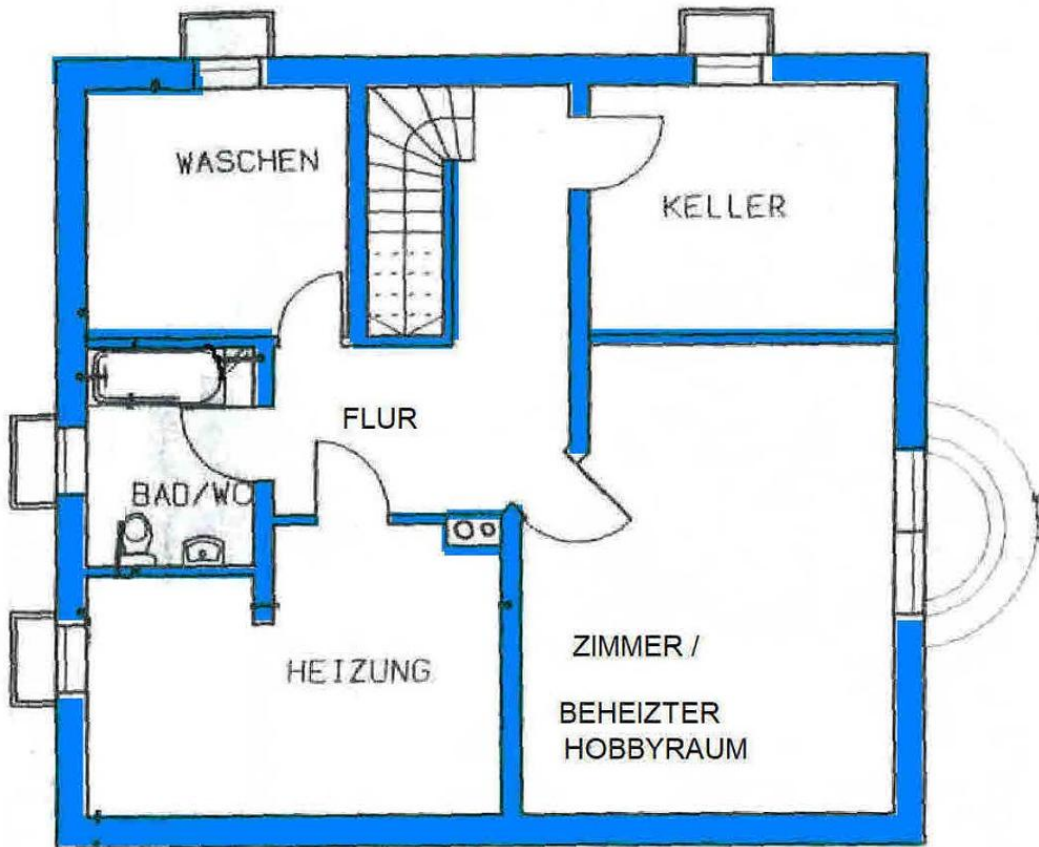


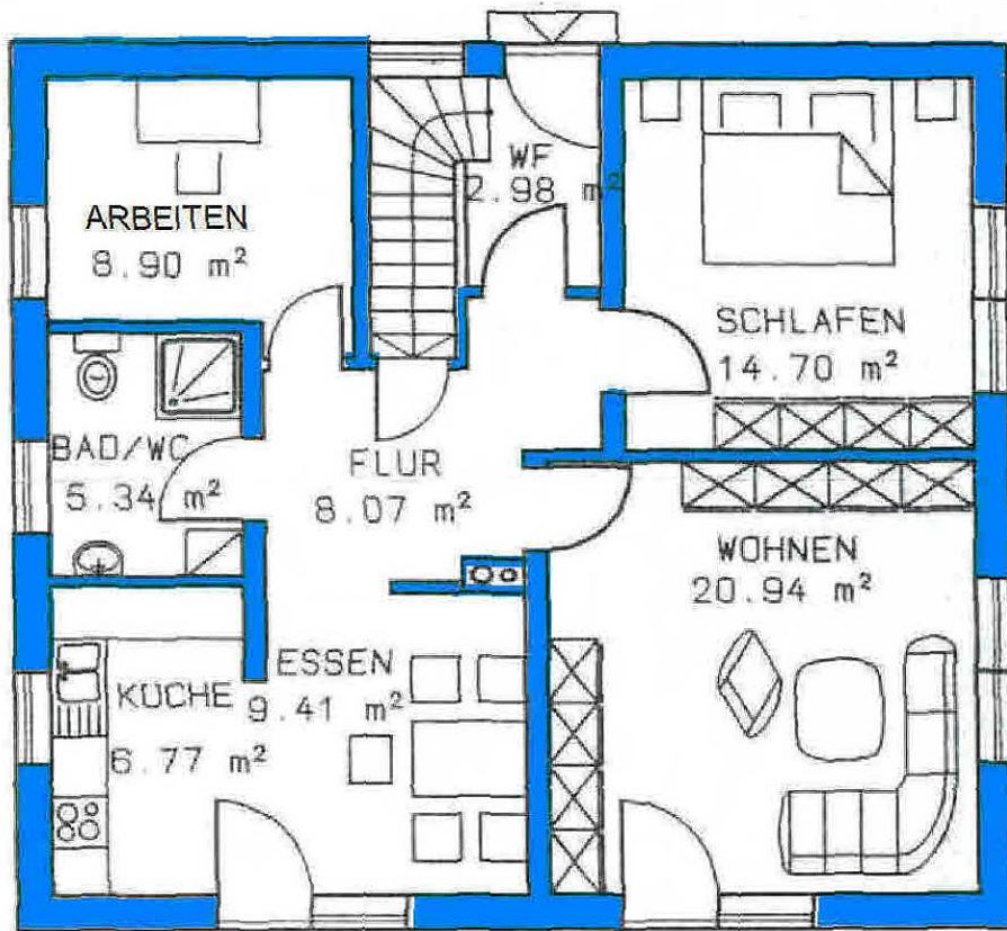






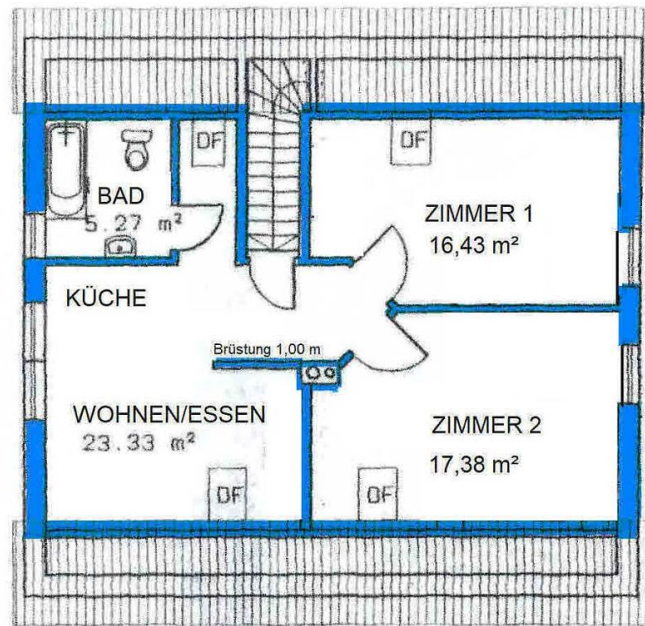






ÜBERDACHTE TERRASSE

REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN



REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN



REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN









REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN









REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN



